
Webinaire Activation des quartiers neufs ou en renouvellement urbain par les aménageurs

SYNTHESE

PJ : Support de présentation du webinaire

Intervention de Marie Krier, EPA Paris Saclay : Le Pavillon réciproque à Palaiseau

L'activation consiste à faire en sorte que les nouveaux usagers aient envie d'investir l'espace public et de sortir de leur bâtiment. Sur le territoire du campus urbain de Saclay, l'enjeu est d'investir l'espace public et de faire ville, de faire sortir chacun de son établissement d'enseignement ou de son lieu de travail.

Le quartier présente aujourd'hui les travers des quartiers neufs : offre commerciale et de restauration pas encore satisfaisante, des espaces publics peu animés, des difficultés de repérage.

C'est pourquoi un marché d'activation en 2 lots a été lancé :

- Un 1^{er} lot pour retenir des « activateurs » qui développent une programmation événementielle (du mobilier transitoire, des tests sur l'espace public). L'enjeu est d'activer des lieux, en se donnant l'autorisation de rater avant de pérenniser.
- Un 2^{ème} lot pour la fourniture ou la mise en œuvre d'un pavillon temporaire d'une surface d'environ 100m² (qui pourra être déplacé).

Le projet doit permettre d'impliquer les collectivités locales, en réalisant un bel objet, qui ne fasse pas « bricolé en palettes ». L'EPA souhaite être catalyseur des dynamiques locales, et s'appuie à ce titre sur le tissu associatif existant.

La procédure de dialogue compétitif, très productive dans un cadre itératif avec les candidats admis à remettre une offre a conduit à rallonger les délais initialement prévus.

Le marché de fournitures retenu initialement (car l'EPA prévoyait la possibilité de réemployer un pavillon existant plutôt que de le construire) est complexe dans le cadre d'une mise en œuvre finalement « classique » (notamment quant aux limites de prestations entre maître d'œuvre, entreprise et maître d'ouvrage).

Intervention d'Aline Lunven, EPA ORSA : La Petite Serre à Ivry-sur-Seine

La ZAC Gagarine-Truillot fait l'objet d'une démarche d'urbanisme transitoire pour accompagner la mutation du quartier.

Le premier acte de cette démarche a été l'accompagnement de la destruction du bâtiment Gagarine (365 logements) avec la mise en place d'un parcours artistique au sein du bâtiment avant le premier coup de pelleuse. Pour « Le Voyage de Gagarine », mené par l'association Double Face, 50 artistes sont intervenus sur une cage d'escaliers de 30 appartements.

Le deuxième acte de la démarche transitoire a été la plantation d'une pépinière temporaire sur l'empreinte du bâtiment Gagarine. L'objectif est de faire pousser les arbres des futurs espaces publics sur site.

Le troisième acte est la réalisation de la Petite serre, un lieu qui doit permettre de fédérer les acteurs locaux de l'agriculture urbaine et de l'ESS, tout en accueillant des projets personnels et associatifs. La Petite Serre doit aussi être un lieu d'information sur le projet urbain de l'Agrocité.

Comme pour Palaiseau, l'EPA a fait le choix d'un lieu beau, pas en palettes. L'agence de réemploi, qui avait déjà accompagné la déconstruction, est l'AMO pour le projet. Le lieu sera géré par la collectivité.

Intervention d'Alexandrine Delfosse, Grand Paris Aménagement : la Cabane à Neuilly-sur-Marne

Grand Paris Aménagement a signé le TCA de Maison Blanche en 2014. La ZAC Maison Blanche a pour objet le développement sur plusieurs années d'un Eco quartier dont la programmation est mixte. Cette programmation prévoit notamment la réalisation de 5500 m² de commerces dont 2500 m² devaient arriver en même temps que les premiers habitants.

Comme beaucoup de quartiers en émergence, il s'avère finalement assez compliqué, pour des questions de constitution de la zone de chalandise notamment, d'ouvrir les premières cellules dans la même temporalité que l'arrivée des premiers habitants.

Début 2020, Grand Paris Aménagement, conscient que les commerces ne seraient pas au rendez-vous des premiers habitants en juin 2020, a décidé de concevoir une structure mobile afin d'accompagner l'arrivée des services sur le quartier et proposer un lieu de rassemblement aux usagers. Grand Paris Aménagement a donc mandaté Secousses architectes pour concevoir et construire « la Cabane » : une structure mobile de 25 m² en matériaux biosourcés ou recyclés pour accompagner la vie du quartier. Cette « bulle transitoire » est un véritable lieu de rassemblement, d'accueil des habitants. Elle permet également aujourd'hui de concentrer plusieurs services grâce à l'occupation transitoire par la future conciergerie du quartier dans l'attente de la livraison de son local définitif (dépôt de pain, colis, paniers de légumes).

La réussite de ce projet se mesurera lors de chaque occupation en fonction du besoin. Aujourd'hui, l'occupation actuelle permet de créer du lien dans un quartier encore en chantier et de rendre moins difficile l'attente de la livraison des premiers commerces.

L'aide régionale a permis de tester, d'expérimenter. L'urbanisme transitoire est une démarche qui permet d'accepter l'incertitude, de ne pas tout programmer dans un quartier.

Les démarches présentées interrogent le rôle de l'aménageur : celui-ci ne peut plus se contenter de livrer des quartiers constitués ; il doit aussi accompagner les projets permettant l'activation urbaine et l'accompagnement des installations.

Questions / réponses :

Q : Quelles ont été les autorisations d'urbanisme nécessaires pour le pavillon et pour la petite serre ?

→ R : Un permis de construire pour les 2.

Q : Est-ce que le projet à Ivry-sur-Seine s'inspirera de la serre/tour maraîchère du quartier Cachin à Romainville ?

→ R : Le projet à Romainville est de plus grande ampleur, sur plusieurs étages, avec une exploitation commerciale alors qu'à Ivry, le projet est plus modeste, à visée citoyenne et associative, de plain-pied en rez-de-chaussée.

Q : Quel mode de financement a été retenu pour le volet fonctionnement de la Petite serre ?

→ R : Le dispositif Quartiers fertiles de l'ANRU permet de financer le fonctionnement de projets d'agriculture urbaine en quartiers prioritaires (50% d'1 ETP pendant 3 ans).

Q : Quelle est la programmation du pavillon ?

→ R : La programmation finale du pavillon sera co-élaborée avec l'ensemble des usagers (à la suite du constat de "manque" de lieux neutres - non rattachés à un établissement d'enseignement ou de recherche - sur le campus urbain). De plus, l'occupation et la programmation font également partie de la mission menée par l'AMO activateur VraimentVraiment (tant sur les aspects de catalyseur des initiatives existantes, par exemple des associations qui recherchent des lieux, que sur les aspects purement financiers). A terme est imaginé un lieu consacré à de l'événementiel (avec sa capacité à déborder sur la place sur laquelle il est situé), un lieu de retrouvaille et de réunions pour des initiatives qui seraient ouvertes aux usagers du campus au sens large (avec la possibilité d'ouvrir par exemple une buvette, organiser des séances de cinéma en plein air, des spectacles, etc.). L'EPA est aussi très attentif à la concurrence "déloyale" que cette offre pourrait constituer pour les premiers commerçants arrivés sur le campus. Ceux-ci doivent par conséquent être associés aux réflexions sur la programmation avec un objectif de créer par exemple des partenariats.

Q : A quel moment a été identifié un opérateur pour animer les lieux ? Quelle démarche partenariale a été menée avec les autres acteurs du projet urbain (ville / promoteur / etc..) ?

-
- ➔ R : A Neuilly-sur-Marne, le premier occupant s'est imposé assez vite. La conciergerie, en attente de la livraison de son local définitif s'est positionnée. La ville a aussi tout de suite été impliquée car l'enjeu commercial était important pour les futurs habitants.
 - ➔ R : A Ivry-sur-Seine, l'EPA a fait tout de suite le choix de ne pas être impliqué dans le fonctionnement. Il revenait à la ville de s'en emparer. Sur un autre projet à Choisy-le-Roi, un opérateur doit être retenu pour animer un quartier.
 - ➔ R : A Palaiseau, il y avait une forte attente des acteurs et du tissu associatif étudiant d'avoir accès à un lieu neutre, pas rattaché à une école en particulier. Se posaient toutefois la question de l'équilibre financier, et l'enjeu de ne pas privilégier un acteur, un type d'occupant, au risque sinon de ne plus être au service de l'intérêt général mais seulement d'intérêts particuliers. L'EPA a eu une expérience malheureuse il y a 3 ans, avec une activation qui avait été confiée à un opérateur global : le lieu a rapidement fermé car il ne répondait pas aux besoins de tous les usagers.

Q : Comment ont été choisis les lieux précis d'implantation de chacun des 3 objets présentés ?

- ➔ R : A Ivry-sur-Seine, le site de la Petite serre est en fait celui de la grande serre à terme. Il est assez visible depuis les voies ferrées, depuis la grande place majeure du projet urbain. C'est un endroit assez charnière, qui était bien identifié.
- ➔ R : A Palaiseau, le site retenu se situe au centre de la ZAC, à proximité de la gare à venir, qui sera très centrale. C'est un lieu qui sera ensuite à vocation culturelle et d'accueil, avec peut-être un grand équipement. C'est un lieu de flux principal de la ZAC.
- ➔ R : A Neuilly-sur-Marne, il s'agit d'une des places centrales du projet.

Q : Quelle place ont pris les promoteurs dans la mise en œuvre des projets ?

- ➔ R : A Neuilly-sur-Marne, les promoteurs n'ont pas participé à la mise en œuvre de La Cabane. En revanche, lorsque la conciergerie s'est positionnée pour la première occupation, ils ont accepté de démarrer son contrat. En effet, le service de conciergerie est offert par les promoteurs aux habitants pendant une durée de 7 ans.
- ➔ R : A Palaiseau, les promoteurs ont été informés mais n'ont pas apporté de contribution financière. Cependant un basculement est en train de s'opérer, avec un rôle de l'aménageur qui évolue. C'est encore difficile de faire rentrer des projets d'activation et d'urbanisme transitoire dans des prévisions à fin d'affaire (PFA) élaborés il y a des années quand ces sujets étaient absents. L'enjeu est pourtant aujourd'hui de rendre les ZAC attractives plus rapidement.
- ➔ R : A Ivry-sur-Seine, l'implication des promoteurs a été faible.

Q : A quel moment pourra-t-on considérer que ces projets d'activation auront atteint leurs objectifs ?

- ➔ R : A Ivry-sur-Seine, on aura réussi si on a vraiment permis un développement urbain, qui ne soit pas vécu de façon brutale et qui soit mal compris. Un critère de réussite sera d'avoir un lieu fréquenté, qui développe de nouveaux projets et qui évolue vers d'autres usages.

-
- ➔ R : A Palaiseau, un signe de réussite sera que le lieu soit un lieu de rencontre sur le campus, qu'il y ait des personnes qui occupent l'espace public. Il faut rester ouvert dans l'analyse du projet, car on doit pouvoir aussi rater l'activation. Il ne faut pas ajouter une nouvelle brique d'exigence alors que l'intérêt, c'est aussi d'essayer. Une réussite sera aussi d'avoir des ambassadeurs du projet urbain et que l'EPA ne soit plus mis en avant.
 - ➔ R : A Neuilly-sur-Marne, le projet a réussi car les habitants le fréquentent et l'utilisent. Il faut être humble et regarder les victoires par petits pas.

En conclusion :

Les intervenantes indiquent qu'un travail important de pédagogie est à mener auprès des élus : ces dispositifs ont un coût ! Il faut faire preuve aussi de pédagogie auprès des conseils d'administration des aménageurs, pour inciter à accompagner l'émergence de nouveaux usages, à faire ville, même si c'est difficile de quantifier les externalités.

Par ailleurs, l'urbanisme transitoire renvoie encore trop à Paris et la petite couronne, alors que les enjeux d'activation et d'animation existent aussi en plus grande couronne (cf. Maison Blanche). Il convient de ne pas systématiser, et de faire du sur-mesure.